

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Randerstraat 34a Diepenveen

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 16-04-2024

Notanummer : 2024-313

Datum : 16-04-2024

Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) : Anterieure overeenkomst Randerstraat 34a (april 2024) (1).docx, Bijlage 4 - Inrichtingsplan + NIB Randerstraat 34a.pdf, Bijlage 5 - Beeldkwaliteitsplan Randerstraat 34a.pdf

Parafering

08-04-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling08-04-2024: Wethouder

Agendering

* 10-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

16-04-2024

B & W d.d.: 16-04-2024

Besluit

1. Een anterieure overeenkomst aan te gaan met de eigenaars van de Randerstraat 34a te Diepenveen ten behoeve van het transformeren van het erf van een manege tot een erf met twee reguliere woningen en het inbrengen van 250 m² in de Sloopbank

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst en persoonsgegevens en nadat initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

Inleiding

Het manegebedrijf aan de Randerstraat 34a te Diepenveen is beëindigd. De eigenaars wensen de vrijkomende manegebebouwing te slopen en in te brengen in de Rood voor Rood-regeling. In ruil hiervoor wensen zij een nieuwe woning te realiseren op het erf. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Een deel van het sloopoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank.

Op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst met de gemeente zijn de plannen uitgewerkt en is de haalbaarheid ervan onderzocht. Op het plan is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Voorliggende anterieure overeenkomst is bedoeld om de gemaakte afspraken vast te leggen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst met de eigenaars van de Randerstraat 34a te Diepenveen, zodat afspraken gemaakt worden over het toestaan en uitvoeren van

het plan om het manegebedrijf te beëindigen, de manegebebouwing te slopen en een nieuwbouwwoning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Een deel van het sloopoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank.

Kader

Gemeentewet, Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel 2024, Kansen uit buiten

Betrokken partijen en participatie

Het plan is afgestemd met de provincie, het waterschap en omwonenden. Hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Initiatiefnemers hebben de afstemming met omwonenden opgepakt door middel van een informatiebijeenkomst. Daarna wordt iedereen die dat wil, door middel van een whatsapp-groep op de hoogte gehouden.

Toelichting op participatiebeleid

Het betreft een initiatief van een burger. De initiatiefnemer is daarom eerstverantwoordelijk voor de participatie. Initiatiefnemers hebben de afstemming met omwonenden opgepakt door middel van een informatiebijeenkomst. Daarna wordt iedereen die dat wil, door middel van een whatsapp-groep op de hoogte gehouden.

Argumenten voor en tegen

Het manegebedrijf aan de Randerstraat 34a te Diepenveen is beëindigd. De eigenaars wensen de vrijkomende manegebebouwing te slopen en in te brengen in de Rood voor Rood-regeling. In ruil hiervoor wensen zij een nieuwe woning te realiseren op het erf. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Een deel van het sloopoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank.

Op het perceel Randerstraat 34a te Diepenveen is momenteel sprake van een bedrijfswoning, een bijgebouw en een manegegebouw (rijhal met voorzieningen). Het manegebedrijf is beëindigd. Het manegegebouw en een klein deel van het bijgebouw worden gesloopt. Het sloopoppervlak bedraagt, rekening houdend met de zwaardere weging vanwege asbestdaken, 1.292 m². Van deze oppervlakte wordt ca. 1.000 m² ingezet om een nieuwe woning te compenseren. 250 m² wordt ingebracht in de Sloopbank. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Het bijgebouw blijft na inkorting behouden en zal dienen als een gezamenlijk bijgebouw (max. 200 m²) voor de twee woningen op het perceel. Het daardoor ontstane erf wordt landschappelijk ingepast.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen belemmeringen. Omliggende bedrijven worden door de ontwikkeling niet in hun mogelijkheden beperkt. Voor de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is akkoord bevonden door de gemeentelijke ecooog. De nieuwe woning wordt opgericht op de plaats waar nu de rijhal staat, hierdoor is de grond al verstoord en is er uit oogpunt van archeologie geen bezwaar.

De overeenkomst strekt ertoe dat de gemeente zich zal inspannen om het omgevingsplan te wijzigen door middel van een TAM-omgevingsplan. Bij de overeenkomst is een omschrijving opgenomen van wat dit plan in hoofdzaak beoogt te regelen. Als en wanneer het omgevingsplan is aangepast, zullen initiatiefnemers het plan realiseren zoals beschreven en verbeeld in de overeenkomst en de bijlagen.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan) opstellen. Wanneer de gemeente dit wijzigingsbesluit akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Diepenveen, Randerstraat 34a



Ruimtelijk kwaliteitsplan
Diepenveen, Randerstraat 34a



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Omgevingsanalyse	9
2.1 Natuurlijke ondergrond	10
2.2 Landschapstype	12
2.3 Huidige situatie	13
3. Beleid	15
3.1 Provinciaal beleid	16
3.2 gemeentelijk beleid	17
4. Onderbouwing landschapsplan	21
4.1 Uitgangspunten	20
4.2 Groenstructuren en inrichting	22
Colofon	27



1.

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Randerstraat 34a in Diepenveen. Aan de Randerstraat 34a in Diepenveen is een voormalige paardenmanege aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige bedrijfsgebouwen te slopen, de overtollige erfverharding te verwijderen en ter compensatie een vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijke rood-voor-rood beleid.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het nieuwe woonperceel, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Diepenveen en Deventer



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied (bron Google maps)

An aerial photograph of a rural landscape during sunrise. The scene is bathed in warm, golden light, creating long shadows and a hazy atmosphere. In the foreground, there is a dense forest of green trees. Beyond the forest, there are rolling hills with patches of green and golden-brown fields. A small village with several houses is visible in the middle ground. The background shows more hills and fields under the bright sky.

2.

Omgevingsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de omgeving geanalyseerd. Hierbij wordt ingegaan op de natuurlijke ondergrond van het gebied. Daarnaast wordt het landschapstype en de huidige situatie toegelicht.

2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. In dit geval ligt het projectgebied voor het overgrote deel in de landvorm dekzandrug. Dekzandruggen zijn terreinverheffingen met flauwe hellingen, die in het Weichselien door de wind zijn gevormd. Veel dekzandruggen hebben een duidelijke paraboolvorm. De hoogte van de rug bepaalt het verschil tussen een dekzandrug en een dekzandwelling.

Een deel ligt ook in de landvorm dekzandwellingen. Bij windafzettingen en in het bijzonder bij die met flauwe hellingen (dekzand) komt vaak een zwak golvend oppervlak voor, waarvan de terreinverheffingen niet afzonderlijk kunnen worden aangegeven, dit worden dekzandwellingen genoemd.

Hoogteligging

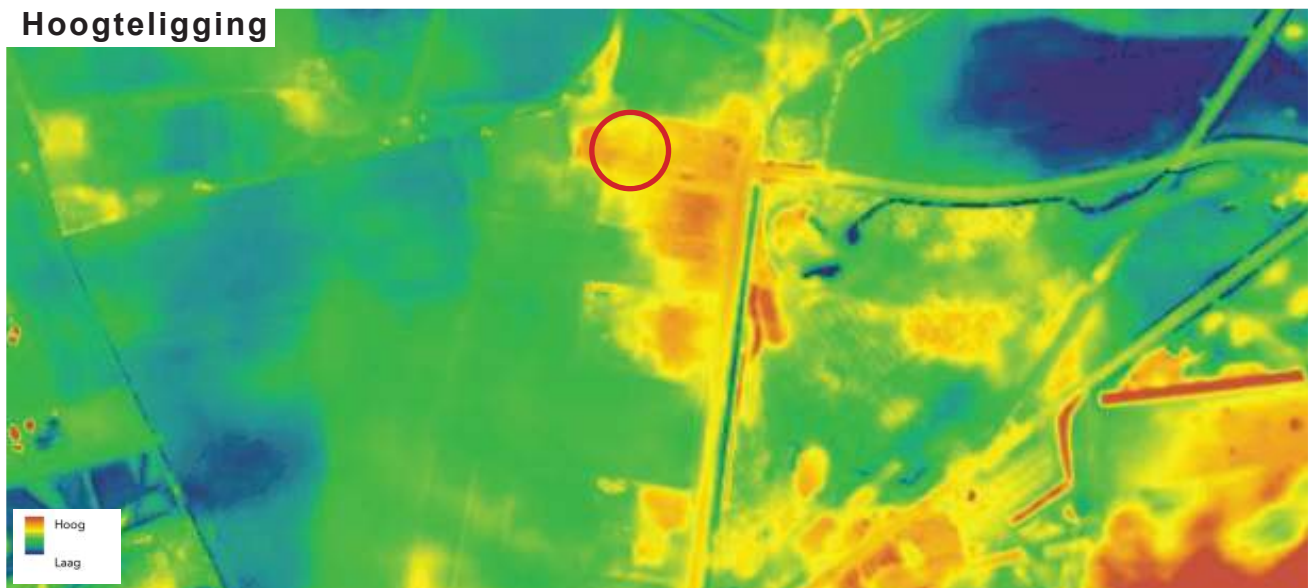
Het projectgebied ligt in een hoog gelegen gebied. De gemiddelde hoogte bedraagt 5,62 m boven NAP. Op afbeelding 5 is te zien dat ter plaatse van het projectgebied een hoog gelegen rug ligt. Verder ten oosten is een nog hogere rug aanwezig.

Geomorfologie



Afbeelding 4 Geomorfologie (bron Gisonline)

Hoogteligging



Afbeelding 5 Hoogteligging (bron AHNviewer)

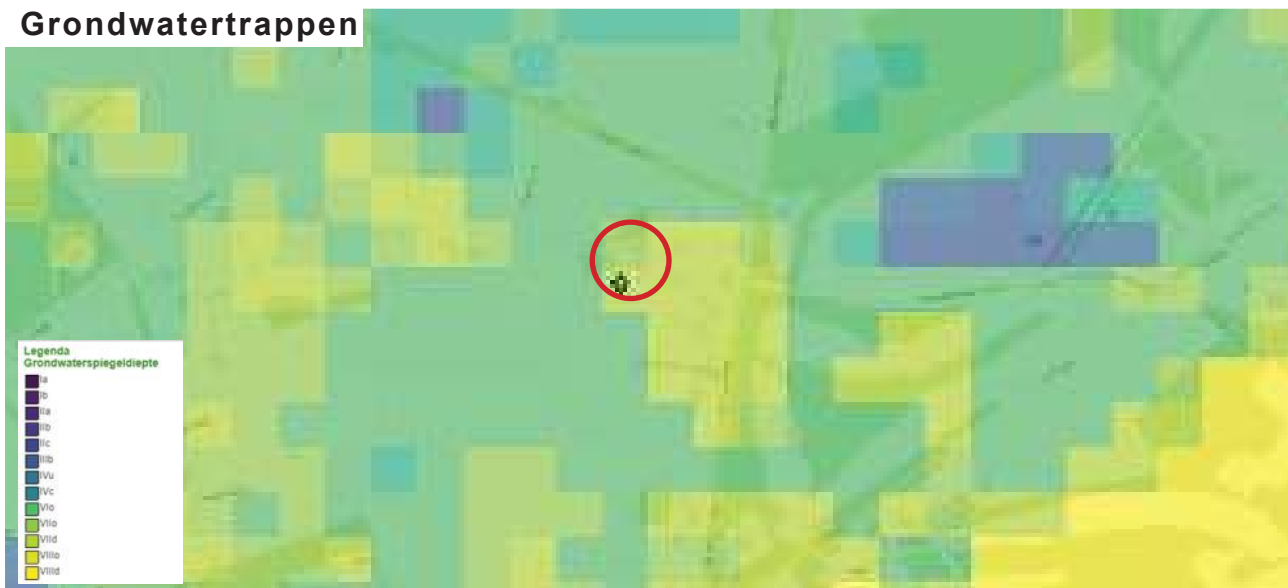
2. Omgevingsanalyse

Bodem



Afbeelding 6 Bodem (bron Gisonline)

Grondwatertrappen



Afbeelding 7 Hillshade (bron AHNviewer)

Bodem

De bodemopbouw houdt voornamelijk verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen. Daarnaast speelt het plaatselijk reliëf, de geomorfologie en de grondwatertrappen een rol. Het projectgebied ligt in een veldpodzolgrond. De veldpodzolgronden bestaan uit leemarm en zwak leemig fijn zand.

Een veldpodzolgrond is een bodemtype dat behoort tot de suborde van de hydropodzolgronden. In deze suborde worden hydromorfe kenmerken hoog in het profiel waargenomen, wat er op wijst dat ze in het verleden permanent of periodiek met water verzadigd waren.

Grondwatertrappen

De grondwaterstand ligt tussen de gemiddeld kleinste diepte 86 cm en gemiddeld grootste diepte 180 cm ten opzichte van het maaiveld. De grondwatertrap is geclassificeerd als 'grondwatertrap 7'. Dit betekent dat het een droog gebied is.

Beplanting

De gronden rondom het projectgebied bieden van nature een goede basis voor de volgende beplanting: Paardenkastanje, Zwarte els, Zomereik, Ruwe berk, Meidoorn, Veldesdoorn, Beuk, Schietwilg, Sleedoorn, Gelderse roos, Vogelkers, Boswilg, Liguster, Haagbeuk en fruitbomen. Dit wordt ook wel de potentiële natuurlijke vegetatie genoemd. Door in het projectgebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen.

2. Omgevingsanalyse

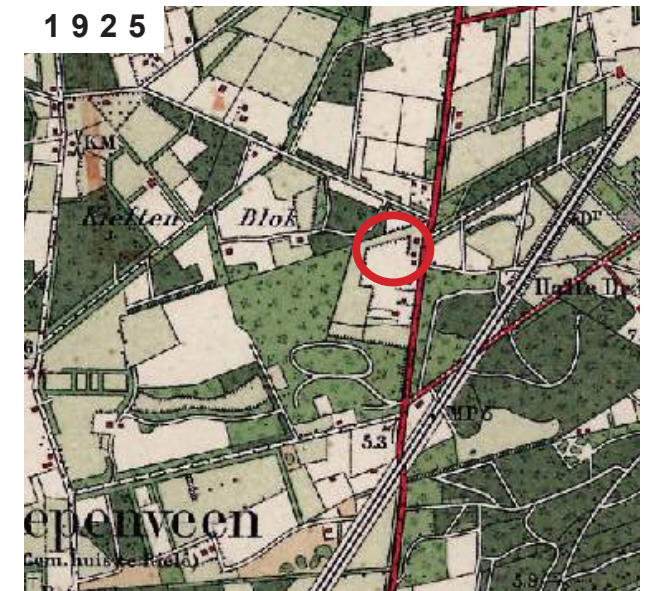
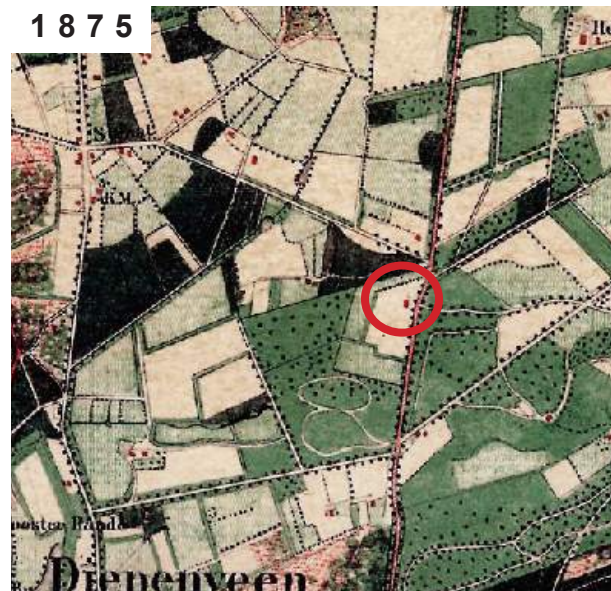
2.2 Landschapstype

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer ten noord-oosten van de kern Diepenveen. In afbeelding 8 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1850 en 2022 te zien.

Het projectgebied ligt in een Kampen- en oude hoevenlandschap. Dit landschapstype is ontstaan door agrarisch gebruik. De hoge gronden (de essen) werden als bouwland gebruikt, de lagere gronden om het vee te laten grazen. Op de grens van lagere en hogere gronden werden de boerderijen gebouwd en ontstonden de nederzettingen. Vooral de essen zijn open gebieden in een verder kleinschalig landschap met grote variatie in bepanting. Het Kampen- en oude hoevenlandschap wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen, houtwallen en bospercelen.

Kenmerkend voor dit gebiedstype is willekeurige plaatsing van de gebouwen op het erf. De situering en oriëntatie van de hoofdgebouwen op het erf varieert sterk.

De oorspronkelijke schuur staat soms parallel aan het hoofdgebouw, soms haaks erop, soms iets naar achteren. Als de schuren en hallen zich direct aan de weg bevinden, (in het Kampen- en oude hoevenlandschap betekent dit dus achter op het erf) wordt de oorspronkelijke boerderij vrijwel geheel aan het oog onttrokken. Naast schuren komen traditionele bijgebouwen zoals houten kap-schuren, bakhuisjes en hooibergen voor.



Afbeelding 8 Ontwikkeling van het landschap (bron Topotijdreis)

2. Omgevingsanalyse

2.3 Huidige situatie

Relicten van het cultuurhistorische landschap zijn nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien door in de (lineaire) landschapselementen zoals houtwallen en bosschages.

De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door zijn kleinschalige karakter. Dit heeft te maken met vele opgaande (lineaire) beplantingen, zoals bosschages, houtwallen, houtsingels, bomenrijen en bomenlanen. Binnen dit landschappelijke raamwerk van beplantingen zijn de erven gelegen.

De gronden ten zuidwesten van het projectgebied maken deel uit van een uitbreidingswijk van Diepenveen, genaamd: Het Eikendal. Ten noordoosten van het projectgebied is het buitengebied van de gemeente Deventer gelegen.

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit een voormalige paardenmanege. Op het perceel is nog een grote overdekte rijhal aanwezig, een vrijstaand bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. Vroeger werd het perceel ontsloten via de Boxbergerweg. Tegenwoordig wordt het perceel via de Randerstraat ontsloten. Verder bestaat het perceel uit erfverharding en paardenweiden.



Afbeelding 9 Huidige situatie plangebied (bron Topotijdreis)



3.

Beleid

In dit hoofdstuk wordt het huidige beleid beschreven. Relevante beleidsdocumenten van de provincie Overijssel en de gemeente Deventer worden toegelicht.

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het projectgebied.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfvrij – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

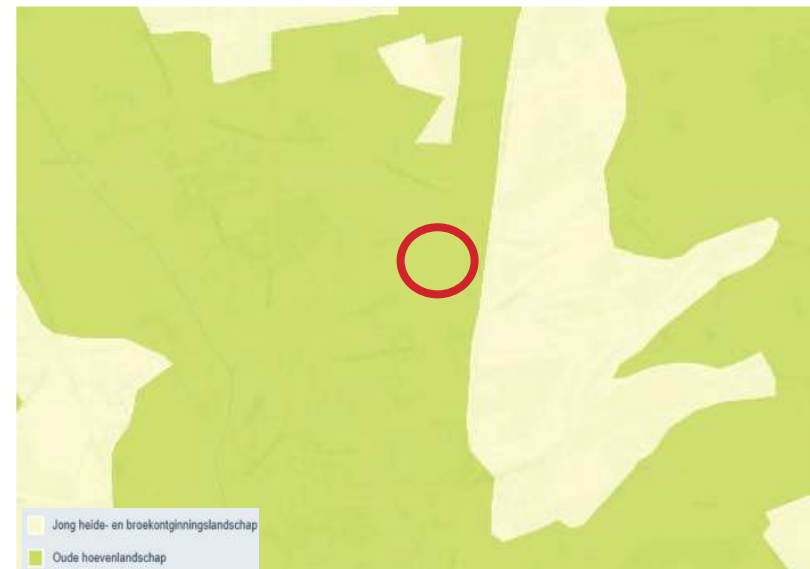
Als ontwikkelingen plaatsvinden, dan dienen deze bij te dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Cultuurhistorische laag: Oude Hoevenlandschap

Het kampen en oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.



Afbeelding 10 Natuurlijke ondergrond (bron Provincie Overijssel)



Afbeelding 11 Cultuurhistorische laag (bron: Provincie Overijssel)

3.2 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is opgesteld door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe en dient een ruimtelijk kader te bieden om ideeën te laten leven. De visie gaat uit van de kracht van de streek. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van het landschap. De landbouw is hierbij een belangrijke functie in het buitengebied. Daarnaast worden natuur en water als belangrijke ruimtelijke opgaven gezien. In het Landschapsontwikkelingsplan is Salland ingedeeld in zeven deelgebieden. Het projectgebied ligt in het deelgebied 'Dekzandruggen'.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. Hierna worden de verschillende landschappelijke karakteristieken opgesomd:

- Rug verdicht met landschapselementen zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van hogere gronden zoals eik en beuk);
- afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- perceelsscheidingen worden minmaal en terughoudend toegepast, aansluitend bij open karakter;
- wegen veelal kronkelend, zich voegend naar erven, soms over erf;
- wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- knooperven;
- erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen.

Welstandsnota Deventer

De gemeenteraad van Deventer heeft in mei 2011 de Welstandsnota voor de gemeente vastgesteld. De welstandsnota doet uitspraken over de uitstraling en kwaliteit van erven en de bebouwing in de gemeente Deventer. Bepalend daarbij zijn zowel de kwaliteit van de individuele gebouwen en bouwwerken, als de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen in hun onderlinge samenhang en in hun omgeving. Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 'Buitengebied'. Hierna wordt op verschillende aspecten uit het welstandsgebied ingegaan.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied hebben een grote invloed op de gebiedskarakteristieken van het landschap. Bij de realisatie van nieuwe erven, uitbreidingen van bestaande erven of bij functieveranderingen op bestaande erven is er sprake van een verandering in de verschijningsvorm van het erf en het landschap. Het is daarom belangrijk dat deze veranderingen rekening houden met aanwezige landschappelijke kwaliteiten, waarbij de erven een meerwaarde kunnen betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Op erf niveau zijn drie factoren bepalend voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap:

- de ontwikkelingsrichting van het erf;
- de bouwrichting;
- de erfbeplanting.

Erfinrichting in het kampen en oude hoevenlandschap

Het kenmerkende kleinschalige karakter van het kampen en oud hoevenlandschap is onder druk komen te staan, doordat ontwikkelingen in het buitengebied steeds grootschaliger zijn geworden. Toegevoegde bebouwing (met name stallen) is niet alleen breder en langer geworden, maar ook hoger. Dit maakt de nieuwe bebouwingen beeldbepalender indien deze geen begeleiding krijgen door aanwezige landschappelijke elementen (zoals houtwallen, bomenrijen en dergelijke). In het kampen en oude hoevenlandschap zijn

veel (lineaire) landschapselementen aanwezig waardoor de meeste bebouwing wordt genuanceerd. Het aantal (lineaire) landschapselementen is echter wel afgenomen, doordat deze geheel verdwenen zijn of in verval zijn geraakt.

Het is belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een toenemende aftakeling van het landschappelijke raamwerk. Het kleinschalige karakter van het gebied is waardevol en dient te worden behouden, danwel versterkt.

De ontwikkelingsrichting van het erf - de kavelvorm

Erven in het kampen en oude hoevenlandschap dienen aansluiting te vinden bij landschapselementen (bosschages, bomenrijen et cetera). De ontwikkelingsrichting kan daarom variëren.

Bouwrichting - de ordening van de gebouwen op het erf

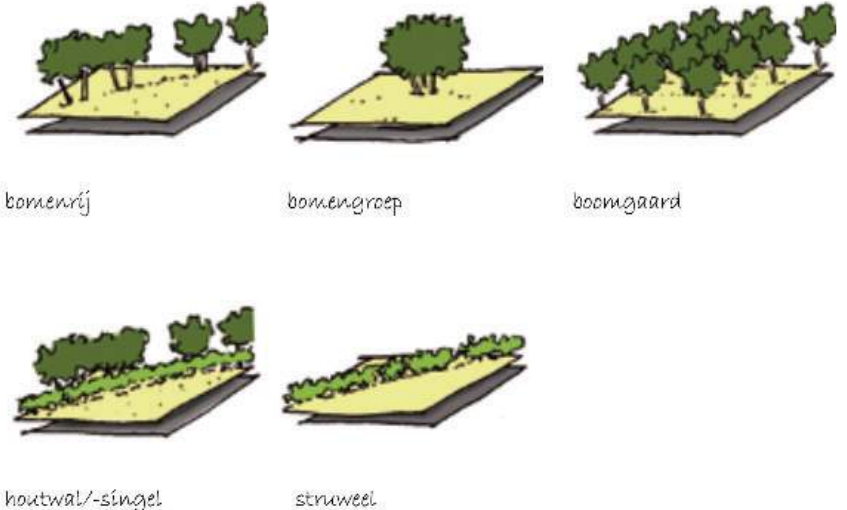
Gebiedseigen ensembles/erven worden gekenmerkt door hun grillige kavelvorm en de ogenschijnlijk willekeurige strooing van gebouwen. Het geheel (het ensemble) vormt echter een duidelijke eenheid die zich aanpast aan landschappelijke omstandigheden (zoals landschapselementen).

De bouwrichting van de gebouwen kan dan ook variëren. Het erf dient echter wel een compacte indeling te hebben. Op het erf dient een duidelijke woonzone aanwezig te zijn, zo mogelijk direct langs wegen gelegen, met daarbij behorende woonfuncties en recreatieve functies.

Erfbeplanting - type landschapselement en soortkeuze

In het geheel dient het landschappelijke raamwerk een robuustere uitstraling te krijgen. Hiermee onderscheidt het oude cultuurlandschap zich van het jonge ontginningenlandschap. De wijze waarop het landschappelijke raamwerk wordt versterkt, varieert. Het landschap dient versterkt te worden door een afwisseling van transparante en dichte randbeplantingen over perceels- en erfscheidingen. De woonzone dient een groene uitstraling te hebben. Gecultiveerde beplantingsvormen, zoals hagen en heggen zijn hierbij toegestaan.

landschapselement als erfbeplanting



Afbeelding 12 Landschapselement als erfbeplanting (bron Welstandsnota gemeente Deventer)



4.

Onderbouwing landschapsplan

In dit hoofdstuk wordt het landschapsplan toegelicht aan de hand van een onderbouwing.

4. Onderbouwing landschapsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het projectgebied is gelegen in het kampen en oude hoevenlandschap. Het landschap kenmerkt zich door zijn kleinschalige karakter. Dit heeft te maken met vele opgaande (lineaire) beplantingen, zoals bosschages, houtwallen, houtsingels, bomenrijen, struweelranden en bomenlanen. Binnen dit landschappelijke raamwerk van beplantingen zijn de erven gelegen. Doordat het opgaand groen onderling is verbonden, bestaat er een aangename samenhang tussen de bebouwing en het landschap.

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Slopen van de landschapsontsierende bebouwing (manegestal) aan de Randerstraat 34a.
- Realiseren van een nieuwe woning op basis van het gemeentelijke Rood voor rood beleid.
- Landschappelijk inpassen van het nieuwe en bestaande erf aan de Randerstraat 34a in Diepenveen.

Uitgangspunten provincie Overijssel:

- Het nieuwe erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken van het kampen en oude hoevenlandschap.

Uitgangspunten gemeente Deventer:

- Op basis van het gemeentelijke Rood voor rood beleid mag een woning van 750 m³ en een bijgebouw van 100 m² worden gerealiseerd.
- Behouden/versterken van het kleinschalige karakter;
- Het erf dient aan te sluiten op aanwezige landschapselementen;
- Rijk beplant erf, met afwisseling in transparantie en dichte randbeplantingen;
- Informele/natuurlijke uitstraling van erfbeplanting op de kavel;
- Gebruik van gebiedseigen landschapselementen en beplantingssoorten;
- Sloop deel van bijgebouw zodat zichtlijnen kunnen worden hersteld.

Uitgangspunten waterschap Drents Overijsselse Delta

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een digitale watertoets ingevuld. Uit de beantwoording van de digitale watertoets blijkt dat de 'normale procedure' van toepassing is. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een eerste advies gegeven.

In de verdere planologische procedure wordt rekening gehouden en aandacht geschonken aan de adviezen van het waterschap.

Het projectgebied ligt in een overstroombaar gebied. Bij de verdere planvorming wordt rekening gehouden met waterveiligheid en voorzieningen

voor noodsituaties. Er zijn voldoende vluchtmogelijkheden en de toekomstige bewoners zijn zelfredzaam.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is er sprake van meer dan 3.000 m² aan verharding. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt deze verharding met meer dan de helft teruggebracht.

Ingevolge de Verordening Fysieke leefomgeving van de gemeente Deventer (art. 8.2.4) dient bij transformatie te worden voorzien in een hemelwaterberging ter waarde van 0,20 keer de oppervlakte van de nieuwe bebouwing. In voorliggend geval wordt er circa 150 m² aan nieuwe bebouwing toegevoegd. Dit betekent dat er aan 30 m³ aan hemelwaterberging moet worden voorzien.

Capaciteit wadi

Ten noorden van de woning wordt een wadi aangelegd. De diepte van de wadi is 40 cm. Voor het talud rondom de wadi's is gerekend met 50% capaciteit. Rekensom = (m² vlakke wadi + m² talud (x 0.5)) * 0.4 diepte = capaciteit
(75m² + (37 m² x 0.5)) * 0.4 = 93,5 m² * 0.4 = 37,4 m³

Verder is het terrein van voldoende omvang om het regenwater lokaal te infiltreren.



Afbeelding 13 Gewenste erfinrichting (bron B.J.Z.nu)

4. Onderbouwing landschapsplan

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

4.2.1 Kenmerken landschapsplan

Erfinrichting

Het kenmerkende kleinschalige karakter van het kampen en oude hoevenlandschap is onder druk komen te staan, doordat ontwikkelingen in het buitengebied steeds grootschaliger zijn geworden. Toegevoegde stallen, zoals de manegestal, is niet alleen breder en langer geworden, maar ook hoger. Dit maakt de nieuwe bebouwingen beeldbepalender indien deze geen begeleiding krijgen door aanwezige landschappelijke elementen (zoals houtwallen, bomenrijen en dergelijke). Middels voorliggende landschappelijke inpassing wordt getracht de kenmerken van het landschap te versterken en te behouden.

Middels voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe woning gerealiseerd aan de Randerstraat 34a in Diepenveen. Ter plaatse wordt de oude manegestal gesloopt en een deel van de wagenberging. Door transformatie is het mogelijk het volume en daarmee de impact van het erf in het landschap te verkleinen, bestaande beplanting aan te vullen met streekeigen erfbeplanting en de erfverharding terug te dringen.

De erven worden gekenmerkt door hun grillige kavelform en de ogenschijnlijke strooiing van gebouwen. De nieuwe woning wordt in dit grillige kavelpatroon toegevoegd. Door de nieuwe woning op relatief korte afstand van de bestaande bebouwing toe te voegen, blijft het geheel wel een duidelijke eenheid vormen. Daarnaast wordt het bestaande bijgebouw ingericht als nieuwe bijgebouwen voor de woningen. Hierdoor kan gekomen worden tot een compact erfensemble.

Het is van belang dat het erf een eigen identiteit behoudt en op voldoende afstand van de lintbebouwing wordt gesitueerd. De in- en uitrit vanaf de Randerstraat met begeleidende groenstructuren moet worden gehandhaafd. Door een deel van het bestaande bijgebouw te slopen wordt een waardevolle zichtlijn vanaf de Randerstraat gecreëerd op de bestaande woonhuis. Het erf is volgens de een erfgedachte ontworpen. Concreet betekent dit dat het een meerderheid aan inritten vermeden is. Hierdoor wordt een centraal erf ontwikkeld waarop in ieder geval de bestaande woning en een compensatiewoning ontsloten wordt.

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfindeling in het kampen en oude hoevelandschap.

Landschappelijk

De ambitie is het behouden van de kenmerken van het kampen en oude hoevelandschap. Middels voorliggend erfinrichtingsplan wordt het nieuwe erf opgenomen in het groen door de bestaande houtsingel aan de noordzijde te versterken met boomsoorten, struiksoorten en een

kruidenlaag. Daarnaast wordt aan de zuidwestzijde een vogelbosje aangeplant met streekeigen en inheemse plantensoorten. Aan de voet van het vogelbosje wordt een kruiden- en faunarijk grasland ingezaaid welke bijdraagt aan de biodiversiteit. Tot slot wordt aan de zuidwestzijde op de perceelsgrenzen worden enkele solitaire bomen aangeplant. Hierdoor worden de erfgronden wel visueel gemaakt maar ontstaat er geen gesloten groenstructuur en blijven zichtlijnen behouden. Door de aanplant van de solitaire bomen ontstaat een betere balans tussen groen en gebouwen en presenteert het erf zich meer als eenheid met het landschap en wordt ook beter aangesloten op het beeld van de omgeving en de kleinschalige karakter. Door aan de noordzijde een dichte randbeplanting toe te passen en aan de zuidzijde een transparante wordt het kampen en oude hoevenlandschap versterkt. Aan de oostzijde van het perceel wordt een notengaard met eikenbomen en walnoot aangeplant. Deze notengaard wordt omschermd met een gemengde haag met bloemen en bessen. Gekozen is voor een gemengde haag omdat deze meer bijdraagt aan de biodiversiteit ter plaatse.

Met de voorgestelde worden de erven opgenomen in het groen, in plaats van beeldbepalend te zijn. Doordat het opgaand groen onderling is verbonden, bestaat er een aangename samenhang tussen de bebouwing en het landschap. Door het toevoegen van landschapselementen wordt de bebouwing op het nieuwe erf genuanceerd en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Staalkaarten Kruidenrijk grasland



Soort:
De Cruydt Hoeck

Kruidenmengsel
O1 Onderbegroeiing - boszoom

Samenstelling

Look-zonder-look, Gewone engelwortel, Fluitenkruid, Grote klit, Gewone klit, Ruig klokje, Dolle kervel, Wilgenroosje, Stinkende gouwe, Klein streepzaad, Vingerhoedskruid, Koninginnenkruid, Moerasspirea, Robertskruid, Geel nagelkruid, Gewone berenklaauw, Stijf havikskruid, Akkerkool, Bos-vergeet-mij-nietje, Gewone brunel, Knopig helmkruid, Dagkoekoeksbloem, Bosandoorn, Boerenwormkruid, Valse salie, Heggendoornzaad, Echte valeriaan, Vogelwikke



Soort:
Biodivers

Kruidenmengsel
B113 Mengsels van bloemrijke ruigten en struwelen

Samenstelling

Aartsengelwortel, Barbarakruid, Berenklaauw, Boerenwormkruid, Echte smele, Echte valeriaan, Fluitenkruid, Gewone engelwortel, Gewoon vingerhoedskruid, Goudgele honingklaver, Groot kaasjeskruid, Grote kattenstaart, Guldenroede, Harig wilgenroosje, Heggeduizendknoop, Koninginnekruid, Leverkruid, Look zonder look, Moeraskruiskruid, Moerasspirea, Muskuskaasjeskruid, Rietzwenkgras, Wilgenroosje, Witte honingklaver



Soort:
De Bolderik

Kruidenmengsel
Bo2 Bosranden en onderbegroeiingsmengsel fijn

Samenstelling

Gewone agrimonie, Welriekende agrimonie, Look zonder look, Daslook, Wilde akelei, Grasklokje, Ruig klokje, Stinkende gouwe, Borstelkrans, Vingerhoedskruid, Moerasspirea, Boswalstro, Robertskruid, Knikkend nagelkruid, Ruig hertshooi, Muskuskaasjeskruid, Bosvergeet-mij-nietje, Slanke sleutelbloem, Gulden (echte) sleutelbloem, Gewone brunel, bijenkorfje, Dagkoekoeksbloem, Echte guldenroede, Bosandoorn, Grote muur, Valse salie, Echte valeriaan

Colofon

Project: Randerstraat 34a, Diepenveen

Auteur: BJZ.nu

Datum: Maart 2024

Status: Definitief



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu



Legenda

- 1 Bestaande woning
 - 2 Bijgebouwen voor beide woningen (twee keer 100 m²)
 - 3 Compensatiewoning (max 750 m³)
 - 4 Notengaard met zomereik en walnoot
Quercus Robur en *Juglans Regia*
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), onderlinge afstand 10 meter
Aantal: zes stuks.
 - 5 Gemengde haag (bloemen en bessen)
Lengte van de haag: 36 m¹ = 290 st
Plantwijze: dubbele planrij, 4 stuks/m¹
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm
Sortiment:
20% *Crataegus laevigata* Meidoorn
20% *Prunus spinosa* Sleedoorn
20% *Cornus mas* Gele kornoelje
20% *Ligustrum vulgare* Wilde liguster
20% *Rosa canina* Hondсроos
 - 6 Kruidenrijk grasland
Kruidenmengsel: zie staalkaarten.
 - 7 Solitaire zomereik
Quercus Robur
Aanplantmaat 18/20 (stamomtrek), solitair
Aantal: negen stuks.
 - 8 Vogelbosje met inheemse bomen en struikvormers
Te beplanten oppervlakte: 92 m²
Plantafstand: 100 x 100 cm
Plantverband: vrije keus
Aanplantmaat: bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand 100 x 100 cm
Sortiment:
10% *Cornus mas* Gele kornoelje
10% *Corylus avellana* Hazelaar
10% *Prunus spinosa* Sleedoorn
10% *Sambucus racemosa* Trosvlіer
10% *Ribes nigrum* Zwarte bes
10% *Ribes rubrum* Rode bes
10% *Rosa canina* Hondсроos
10% *Rosa micrantha* Kleinbloemige roos
10% *Sorbus aucuparia* Wilde lijsterbes
10% *Viburnum opulus* Gelderse roos
 - 9 Versterkten houtsingel
Te beplanten oppervlakte: circa 700 m²
Plantverband: vrije keus
aanplantmaat: bosplantsoen 80-120 cm, plantafstand: 125x125 cm
Sortiment
Boomsorten:
10% *Alnus glutinosa* Els
10% *Betula pendula* Ruwe berk
30% *Quercus robur* Inlandse eik
Struikensorten:
5% *Cornus mas* Gele kornoelje
5% *Crataegus laevigata* Tweestijlige meidoorn
10% *Corylus avellana* Hazelaar
5% *Prunus spinosa* Sleedoorn
10% *Sorbus aucuparia* Lijsterbes
10% *Viburnum opulus* Gelderse roos
Verrijkingssortiment, aan te planten in de randen:
3% *Malus sylvestris* Wilde Appel
3% *Prunus Roggepruim*
4% *Rosa arvensis* Bosroos
Kruidenzoom: zie staalkaarten.
 - 10 Grasland/gazon
De gronden rondom de woning worden ingericht als gemaaid gras (frequent gemaaid gazon).
De gronden op grotere afstand worden ingericht als grasland (minder frequent gemaaid)
 - 11 Grasland voor vee
 - 12 Waterberging met capaciteit van 30 m³
- Natuurinclusief bouwen**
- A Nestgelegenheden Huismus (in groepen van twee kasten)**
Er worden vier nestgelegenheden voor huismus geplaatst in groepen van twee. Invliegopening aan de noordoostzijde, op minimaal 2,5 meter hoog geplaatst.
- B Nestkast voor Steenuil**
Er wordt in een bestaande boom, nabij een paardenweide, op een dikke boomtak op minimaal twee meter hoogte en met een vrije aanvlіegroute een nestkast voor steenuil aangelegd.
- C Nestgelegenheden Spreeuwen grasland**
Er worden twee nestgelegenheden voor Spreeuw geplaatst (lieft inbouwkast). Kasten worden niet naast elkaar gehangen, maar met enige tussenruimte en 2,5 meter hoog geplaatst met de invliegopening naar het noordoosten.
- D Voorzieningen voor kleine marterachtigen**
Voorzieningen voor kleine marterachtigen door takkenrillen in een houtsingel.
- E Aanplant haag**
Aanplant haag op het erf die geschoren wordt (jaarlijkse snoei, waarbij de haag tenminste 100 cm hoog en 50 cm breed moet blijven).
- F Aanleg solitaire bomen en vogelbosje**
Toepassen streek-eigen soorten bomen en struiken waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en besdragende bomen/struiken), zie onder 7 en 8 voor sortiment.
- G Aanplant van houtsingel**
Aanplant/versterking van houtsingel of houtwal, zie onder 9 voor sortiment.
- H Insectenhotel**
Insectenhotel avn minimaal 1 meter bij 1 meter plaatsen op zuid/zuidwest.



Randerstraat 34a, Diepenveen

Formaat: A3

Schaal: 1:1000

Datum: Maart 2024



Almere, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546-434466 | info@biz.nu | www.biz.nu

Beeldkwaliteitsplan

Diepenveen, Randerstraat 34a



Beeldkwaliteitsplan

Diepenveen, Randerstraat 34a

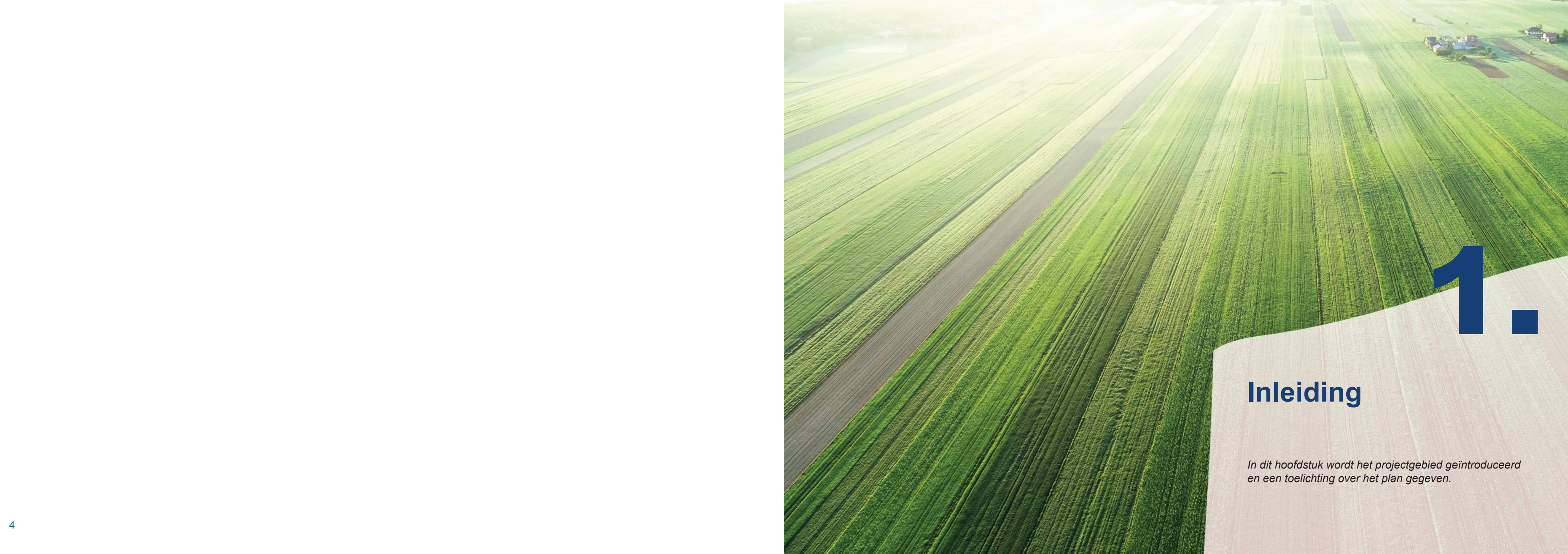


Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Toekomstige erfinrichting	9
3. Beeldkwaliteit	13
4. Referentiebeelden	17
Colofon	32



1.

Inleiding

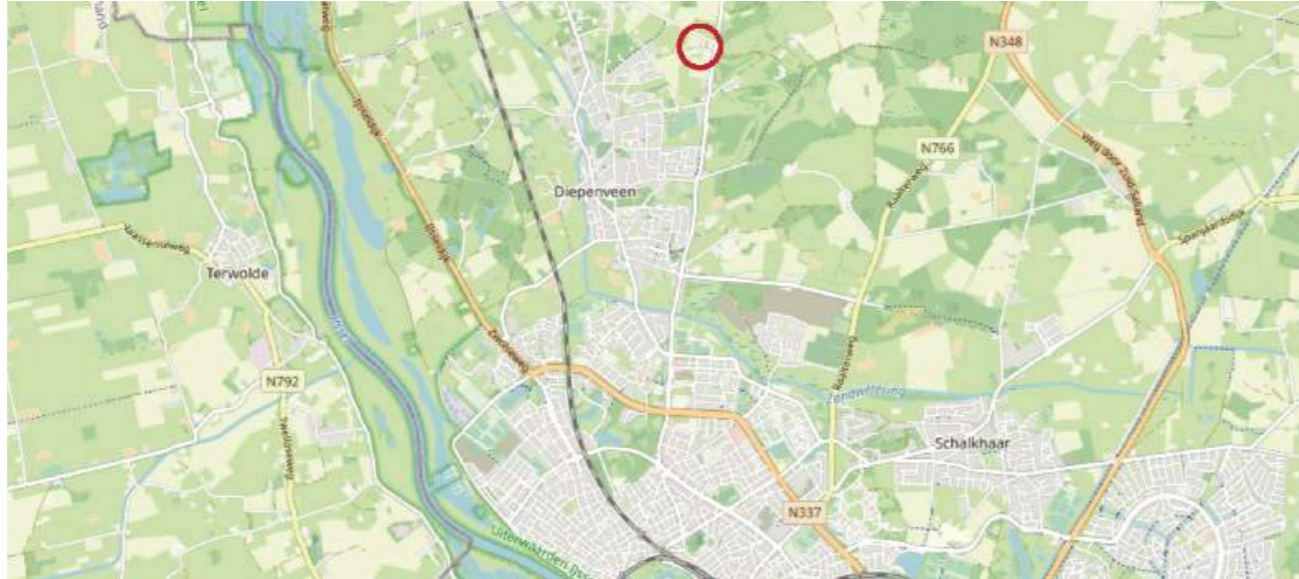
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Randerstraat 34a in Diepenveen. Op het perceel is een voormalige paardenmanege aanwezig. De initiatiefnemer is niet langer voornemens een paardenmanege te exploiteren op het perceel. Het voornemen is om de paardenmanege te slopen en ter compensatie een schuurwoning te realiseren.

Het realiseren van een compensatiewoning door middel van de sloop van landschapsontsierende bebouwing is mogelijk op basis van het gemeentelijk beleid 'Kansen uit buiten'. Naast het slopen van minimaal 850 m² wegen kwalitatieve eisen en voorwaarden mee. De geboden ontwikkelingsruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de beeldkwaliteit van het toekomstige perceel, waar in voorliggend beeldkwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van bouwplannen, en wordt daarvoor aangesteld als onderdeel van de welstandnota. Inhoudelijk en qua systematiek is dit beeldkwaliteitsplan zoveel mogelijk afgestemd op de criteria van landelijke woonbebouwing in de welstandnota.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Diepenveen en Deventer



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied (bron Street Smart)

1. Huidige situatie

De Randerstraat 34a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het perceel ligt aan de rand van een uitbreidingswijk 'Het Eikendal'.

De omgeving van het projectgebied kentmerkt zich door zijn kleinschalige karakter. Dit heeft te maken met vele opgaande (lineaire) beplantingen zoals de bosschages aan de noordzijde van het erf. Daarnaast zijn er veel houtsingels en bomenrijen aanwezig zoals aan de Randerstraat. Binnen dit landschappelijke raamwerk van beplantingen zijn erven gelegen.

Het perceel betreft een voormalige paardenmanege. Op het perceel is nog een overdekte rijhal aanwezig en een paardenbak aan de achterzijde van het perceel. Verder is er een woning met bijgebouw aanwezig. In het verleden werd het perceel ontsloten via de Boxybergerweg. Tegenwoordig wordt het perceel ontsloten via een oprijlaan op de Randerstraat. Voor het overige bestaat het perceel uit erfverharding en paardenweide.



2.

Toekomstige erfinrichting

In dit hoofdstuk wordt de gewenste erfinrichting beschreven en de ambitie en het doel van het beeldkwaliteitsplan.

2. Ambitie en doel

De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woningtypologie, onderlinge bebouwingsafstanden, rooilijnen en de bouw- en goothoogte. Voor een aantal zaken bieden de regels onvoldoende mogelijkheden, denk daarbij aan de architectuur, duurzaamheid en uitstraling van woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen. Er zijn een aantal beeldkwaliteits-eisen geformuleerd om de nieuwe ontwikkeling aan de Randerstraat de gewenste ruimtelijke kwaliteit te geven. Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in dit beeldkwaliteitsplan de welstandscriteria geformuleerd.

Duurzaamheid komt in de voorgenomen ontwikkeling tot uitdrukking in het zoveel mogelijk handhaven van bestaande landschappelijke en gebiedskenmerken en het maken van een woonomgeving die tijdloos en robuust is. Daarnaast krijgt duurzaamheid ondermeer vorm in de inrichting van de buitenruimte en zijn er mogelijkheden voor ecologische / duurzame bebouwing. Hiervoor wordt ook verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan.

De in dit beeldkwaliteitsplan opgesomde beeldkwaliteits-eisen zijn met de huidige kennis van materialen en technieken opgesteld. Veranderingen gaan snel, de energietransitie, ook de warmtetransitie voor woningen en innovatie in materialen en technieken. In het geval deze veranderingen strijdig zijn met dit beeldkwaliteitsplan maar maatschappelijk noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren, kan van deze eisen worden afgeweken.



2. Toekomstige erfinrichting

Door transformatie is het mogelijk het volume en daarmee de impact van het erf in het landschap te verkleinen. Kenmerkend voor het toekomstige woonperceel is de verbinding met het landschap. De stedenbouwkundige opzet van de compensatiewoning kenmerkt zich dan ook doordat bebouwing, groen- en erfstructuur zich richten op het landschap. Het toekomstige woonperceel heeft die verbinding met het landschap door zichtlijnen richting het landschap en groenstructuren die het landschap met de achtertuinen verbinden.

De erven worden gekenmerkt door hun grillige kavelvorm en de ogenschijnlijke strooiing van gebouwen. De nieuwe woning wordt in dit grillige kavelpatroon toegevoegd. Door de nieuwe woning op relatief korte afstand van de bestaande bebouwing toe te voegen, blijft het geheel wel een duidelijke eenheid vormen. Daarnaast wordt het bestaande bijgebouw ingericht als nieuwe bijgebouwen voor de woningen. Hierdoor kan gekomen worden tot een compact erfensemble.

Het is van belang dat het erf een eigen identiteit behoudt en op voldoende afstand van de lintbebouwing wordt gesitueerd. De in- en uitrit vanaf de Randerstraat met begeleidende groenstructuren moet worden gehandhaafd. Door een deel van het bestaande bijgebouw te slopen wordt een waardevolle zichtlijn vanaf de Randerstraat gecreëerd op de bestaande woonhuis. Het erf is volgens de een erfgedachte ontworpen. Concreet betekent dit dat het een meerderheid aan inritten vermeden is. Hierdoor wordt een centraal erf ontwikkeld waarop in ieder geval de bestaande woning en een compensatiewoning ontsloten wordt.



3.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor het toekomstige perceel aan de Randerstraat 34a in Diepenveen.

Beeldkwaliteit

Bij de realisatie van nieuwe erven, uitbreidingen van bestaande erven of bij functieveranderingen op bestaande erven is er sprake van een verandering in de verschijningsvorm van het erf en het landschap.

In voorliggend beeldkwaliteitsplan bevatten criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt in plaatsing, vorm detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de uitgangspunten van de Welstandnota van Deventer.

Plaatsing:

Hiermee wordt de ligging van gebouwen op het perceel of ten opzichte van de weg en de omliggende bebouwing bedoeld. Daarbij is echter het bestemmingsplan richtinggevend.

Vorm:

Hieronder vallen de criteria die betrekking hebben op de vorm die het gebouw in grote lijnen heeft, zoals het soort dak en de vorm van de plattegrond.

Detaillering:

Onder detaillering wordt het gebruik van ornamenten of andere bouwkundige versieringen bedoeld.

Materiaal:

Onder het kopje materiaal wordt aangegeven uit welk materiaal de gevels en het dak dienen te bestaan.

Kleur:

Bij kleur wordt aangegeven welke kleur de gevel of het dak moet hebben. Ook kunnen er criteria gelden voor het kleurgebruik van kozijnen.

Plaatsing:

- Er dient sprake te zijn van een compact woonerf.
- De oriëntatie van de hoofdvorm zijn op het landschap gericht.
- De situering van de bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw of hoofdgebouwen.
- Het bestemmingsplan/omgevingsplan is richtinggevend voor de exacte situering van het hoofdgebouw.

Vorm:

- Het dakvlak van het hoofdgebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen.
- Eenvoudig volume met een zadeldak met een nokrichting.
- Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen.
- Goothoogte dient zo laag mogelijk gehouden te worden.

Detaillering:

- De detaillering is sober en utilitair, met langs de dakrand of op de kopgevel een verbijzondering.
- Traditionele kleuren zoals groen, bruin, antraciet of zwart.

Materiaal en kleurgebruik:

- Daken moeten een matte dakbedekking hebben. Een rieten dak en een sedum (groen) dak zijn toegestaan. Zonnepanelen in het dakvlak zijn toegestaan.
- Gevels met toepassing van steen en/of hout in

gedekte kleuren.

- Helder witte accenten zijn toegestaan.
- Afwijkende duurzame materialen zijn mogelijk, mits op een terughoudende wijze toegepast en donker van kleur.
- Toepassing van materialen die mooier worden naar mate de tijd verstrijkt. Eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.
- Toepassingen van materialen en techniek en binnen het thema duurzaamheid worden toegejuicht.
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materiaal, felle kleuren vermijden.

Beeldkwaliteit bijgebouw

- Bijgebouw is ondergeschikt aan de woningen.
- Sobere vormgeving van de schuur moet behouden blijven.
- kenmerkende kruiskozijnen dienen behouden te blijven.
- Dak moet in matte dakbedekking hebben en in gedekte kleurstelling worden vormgegeven.

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak met rustige uitstraling.

An aerial photograph showing a dense forest on the left and agricultural fields on the right. The forest has a mix of green and brownish trees, while the fields are bright green with distinct rows. A white, curved graphic element is overlaid on the bottom right of the image.

4.

Referentiebeelden

In dit hoofdstuk zijn verschillende referentiebeelden opgenomen. Ze dienen ter inspiratie, en ook altijd op aspecten, bijvoorbeeld als voorbeelden om te laten zien hoe materialen en kleuren toepast kunnen worden.



Colofon

Project: Diepenveen, Randerstraat 34a

Auteur: BJZ.nu

Datum: Januari 2024

Status: Definitief

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

